

**A KSM Insuran Bhd lwn Amanah Chase Merchant
Bank Bhd**

MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO 02-274-1990

B HARUN HASHIM, MOHAMED YUSOFF DAN GUNN CHIT TUAN HHMA
26 MAC 1992

Undang-Undang Tanah — Prioriti — Responden pemegang gadaian berdaftar — Tanah digadai kepada responden sebagai sekuriti pinjaman yang dibuatnya — Perayu pembeli bangunan atas tanah yang sama — Kaveat persendirian dimasukkan oleh perayu ke atas tanah itu — Sama ada kepentingan perayu ataupun responden memperoleh prioriti — Sama ada kaveat harus diketepikan — Kanun Tanah Negara 1965 ss 256(3), 340(1) & (2)

D Undang-Undang Tanah — Perintah jualan tanah — Tanah digadai kepada responden sebagai sekuriti pinjaman yang dibuatnya — Responden pemegang gadaian berdaftar — Perayu pembeli bangunan atas tanah yang sama — Kaveat persendirian dimasukkan oleh perayu ke atas tanah itu — Sama ada perintah jualan tanah boleh diberikan — Sama ada kaveat harus diketepikan — Kanun Tanah Negara 1965 s 256(3)

E Acara Sivil — Perintah mahkamah — Sama ada keputusan dibuat oleh hakim dalam kamar atau di mahkamah terbuka — Sama ada perayu boleh dibenarkan membuat rayuan kepada Mahkamah Agung

F Responden di dalam kes ini telah memberi kemudahan pinjaman kepada sebuah syarikat pemaju, atas sekuriti 52 keping tanah termasuk tanah yang terlibat di dalam kes ini. Gadaian kepada responden telah didaftarkan. Perayu telah membuat perjanjian dengan syarikat pemaju itu membeli bangunan rumah-kedai dari syarikat tersebut dengan harga \$700,000 dan telah membayar sebanyak \$665,000. Untuk memelihara kepentingan mereka, perayu telah memasukkan satu kaveat persendirian ke atas tanah yang sama. Selepas itu, disebabkan kegagalan syarikat pemaju itu membayar balik hutangnya kepada responden, responden telah memohon perintah jualan tanah. Perayu telah membuat bantahan terhadap permohonan responden itu tetapi bantahannya telah ditolak oleh mahkamah kerana sebagai pemegang gadaian yang berdaftar responden mempunyai prioriti mengatasi kepentingan perayu. Mahkamah telah membenarkan kaveat persendirian perayu diketepikan dan selepas itu telah membenarkan perintah jualan tanah. Kandungan perintah mahkamah menyatakan bahawa perintah tersebut dibuat dalam kamar dan ini bertentangan dengan catatan juruteringkas berkenaan yang menyatakan bahawa transcript telah diambil dalam mahkamah terbuka. Perayu telah membuat rayuan dan satu daripada isu yang ditimbulkan adalah sama ada keputusan yang dibuat oleh hakim bicara merupakan keputusan dalam kamar atau yang dibuat di mahkamah terbuka.

Diputuskan, menolak rayuan itu:

(1) Mahkamah memutuskan untuk memakai apa yang dinyatakan dalam perintah mahkamah bicara kerana perintah tersebut ber-

- tarikh terkemudian daripada apa yang dicatat dalam transcript juruteringkas. Lagi pun, kedua-dua pihak dalam kes ini telah sama-sama bertindak berasaskan fakta bahawa keputusan hakim bicara dibuat dalam kamar. Justeru itu perayu diberi kebenaran untuk merayu kepada mahkamah agung. A
- (2) Berasaskan urusaniaga yang telahpun sempurna didaftarkan bagi harta berkenaan, pemegang gadaian dalam kes ini (iaitu responden) mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal sebagai pemegang gadaian, melainkan terbukti wujud perkara-perkara yang disebutkan dalam s 340(2) Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun itu'), yang mana dalam penghakimannya hakim bicara menyatakan tidak wujud. Memandangkan bahawa gadaian responden telah didaftar sebelum kaveat persendirian perayu dimasukkan, responden memperoleh prioriti. B
- (3) Di dalam kes ini hakim bicara yang arif telah memutuskan sebagai fakta terbukti bahawa penggadai, syarikat pemaaju itu, telah melakukan kemungkiran membayar balik hutangnya dan oleh kerana tidak ada bukti yang dikemukakan oleh penggadai itu bahawa terdapat 'sebab sebaliknya' yang dimaksudkan oleh s 256(3) Kanun itu, sebagai pemegang gadaian yang mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal, responden berhak mendapatkan perintah jualan tanah itu. C
- (4) Keputusan hakim bicara membatalkan kaveat persendirian perayu adalah betul kerana pengkaveat (perayu) tidak berjaya melaksanakan beban buktinya bahawa keterangan yang dikemukakan menimbulkan satu soalan serius yang perlu dibicarakan dan adalah lebih baik mengekalkan status quo hingga perkara itu dibicarakan. D
- (4) Keputusan hakim bicara membatalkan kaveat persendirian perayu adalah betul kerana pengkaveat (perayu) tidak berjaya melaksanakan beban buktinya bahawa keterangan yang dikemukakan menimbulkan satu soalan serius yang perlu dibicarakan dan adalah lebih baik mengekalkan status quo hingga perkara itu dibicarakan. E

[English summary]

The respondent in this case had given loan facilities to a developer company on the security of 52 pieces of land including the land concerned in this case. A charge had been registered against the lands by the respondent. The appellant had made an agreement with the developer company to buy a shop-house from it for \$700,000 and he had paid \$665,000. In order to protect his interest in the land, the appellant had entered a private caveat against the land concerned. Subsequently, as the developer company had failed to repay the loan to the respondent, the respondent applied for an order for sale of the land. The appellant raised an objection against the application of the respondent but his objection was dismissed by the court on the ground that the respondent as the registered chargee had priority over the interest of the appellant. The court allowed the private caveat to be set aside and allowed the application for sale of the land. The contents of the order of the trial court said that the order had been made in chambers which is contradictory with the notes of the stenographer which said that the transcript had been taken in open court. The appellant appealed, and one of the issues raised was whether the decision of the trial judge was given in chambers or in open court. F

The appellant had made an agreement with the developer company to buy a shop-house from it for \$700,000 and he had paid \$665,000. In order to protect his interest in the land, the appellant had entered a private caveat against the land concerned. Subsequently, as the developer company had failed to repay the loan to the respondent, the respondent applied for an order for sale of the land. The appellant raised an objection against the application of the respondent but his objection was dismissed by the court on the ground that the respondent as the registered chargee had priority over the interest of the appellant. The court allowed the private caveat to be set aside and allowed the application for sale of the land. The contents of the order of the trial court said that the order had been made in chambers which is contradictory with the notes of the stenographer which said that the transcript had been taken in open court. The appellant appealed, and one of the issues raised was whether the decision of the trial judge was given in chambers or in open court. G

The appellant raised an objection against the application of the respondent but his objection was dismissed by the court on the ground that the respondent as the registered chargee had priority over the interest of the appellant. The court allowed the private caveat to be set aside and allowed the application for sale of the land. The contents of the order of the trial court said that the order had been made in chambers which is contradictory with the notes of the stenographer which said that the transcript had been taken in open court. The appellant appealed, and one of the issues raised was whether the decision of the trial judge was given in chambers or in open court. H

The court allowed the private caveat to be set aside and allowed the application for sale of the land. The contents of the order of the trial court said that the order had been made in chambers which is contradictory with the notes of the stenographer which said that the transcript had been taken in open court. The appellant appealed, and one of the issues raised was whether the decision of the trial judge was given in chambers or in open court. I

- A Held**, dismissing the appeal:
- (1) The court decided to apply what was said in the trial court's order as the order was dated later than what was noted in the stenographer's transcript. Furthermore, both parties in this case had acted based on the fact that the trial court's decision was made in chambers. Accordingly the appellant was allowed to appeal to the Supreme Court.
- B**
- (2) Based on the transaction which had been duly registered against the relevant property, the chargees in this case (ie the respondent) have undisputed title as chargees, unless the matters stated in s 340(2) of the National Land Code 1965 ('the Code') are proven to exist which in his judgment the trial judge said did not exist. Considering that the respondent's charge had been registered before the entry of the appellant's private caveat, the respondent had priority.
- C**
- (3) In this case the learned trial judge had found as a fact that the chargor, the developer company, had defaulted in the repayment of its loan and there was no evidence produced by it to show cause to the contrary under s 256(3) of the Code, as being chargees with undisputable title, the respondent was entitled to obtain the order for sale of the land.
- D**
- (4) The decision of the learned trial judge in setting aside the private caveat of the appellant was correct as the caveator (appellant) had not succeeded in satisfying the court that the evidence tendered raised a serious question to be tried and that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action.]
- E**

F Kes-kes rujukan

- 1 *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7 (folld)
- 2 *Keng Soon Finance Bhd v MK Retnam Holdings Sdn Bhd & Anor* [1989] 1 MLJ 457 (refd)
- 3 *Overseas Union Bank Ltd v Lee Guat Cheow & Co Sdn Bhd* [1987] 1 MLJ 51 (folld)
- 4 *Overseas Union Bank Ltd lwn Chuah Ah Sai* [1989] 3 MLJ 503 (folld)
- 5 *Eng Mee Yong & Ors v Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 (folld)
- 6 *Rajinder Kaur v Jeswant Singh* [1987] 1 MLJ 214 (refd)
- 7 *Oversea-Chinese Banking Corp Ltd v Konsortium Utama Sdn Bhd* [1989] 3 MLJ 501 (refd)

H

Undang-undang rujukan

Kanun Tanah Negara 1965 ss 256(3), 340(1), (2)

Rayuan dari: Saman Pemula No S6-24-1905-89 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

I

TS Marbeck (Yusuf Lee Pathma & Marbeck) bagi pihak perayu.
Tan Poh Meng (Nik Hussain & Partners) bagi pihak responden.

Mohamed Yusoff HMA (menyampaikan alasan penghakiman mahkamah): Rayuan ini ialah terhadap seluruh keputusan hakim bicara yang arif Razak H diberi di Kuala Lumpur pada 30 Oktober 1989.

Fakta kes ini adalah seperti berikut. Pada 14 Januari 1984, pemohon (responden dalam rayuan ini) telah memberi kemudahan pinjaman kepada sebuah syarikat pemaju, Sin Keong Kemajuan Sdn Bhd 'SKK', atas sekuriti 52 keping tanah, termasuklah tanah yang terlibat dalam kes ini, iaitu HS (D) 50069. Penentang (perayu dalam rayuan ini) telah membuat perjanjian dengan SKK membeli sebuah bangunan rumah-kedai dari syarikat tersebut dengan harga \$700,000 dan telah membayar sebanyak \$665,000. Untuk memelihara kepentingan mereka, perayu telah memasukkan satu kaveat persendirian pada 23 September 1984 ke atas tanah yang sama. Selepas itu, disebabkan kegagalan SKK membayar balik hutangnya kepada responden, responden telah memohon perintah jualan dan permohonan ini telah dibenarkan oleh mahkamah. Perayu telah membuat bantahan terhadap permohonan responden itu tetapi bantahannya telah ditolak oleh mahkamah kerana sebagai pemegang gadaian yang berdaftar ia [responden] mempunyai prioriti mengatasi kepentingan perayu. Justeru itu, mahkamah telah membenarkan kaveat persendirian perayu diketepikan dan selepas itu telah membenarkan perintah jualan.

Isu yang ditimbulkan dalam rayuan ini ialah sama ada keputusan yang dibuat oleh hakim bicara yang arif itu merupakan satu keputusan dalam kamar atau satu keputusan yang dibuat di mahkamah terbuka. Mengikut prosedur, jika keputusan itu satu keputusan dalam kamar, mana-mana pihak yang tidak berpuashati boleh, secara lisan atau bertulis, dalam tempoh empat hari selepas keputusan itu dibuat, memohon kepada pendaftar supaya perkara yang diputuskan itu dibawa ke mahkamah terbuka untuk hujah lanjutan. Apabila permohonan sedemikian dibuat, terserahlah kepada hakim sama ada ia mahu mendengar hujah lanjutan ataupun tidak. Jika ia mahu mendengar hujah lanjutan, ia boleh selepas itu mengesahkan keputusan yang dibuat di dalam kamar ataupun mengetepikannya. Jika ia tidak mahu mendengar hujah lagi, ia hendaklah mengeluarkan sijil bahawa ia tidak memerlukan hujah lagi. Jika prosedur ini tidak dipatuhi, suatu rayuan itu tidak boleh dibuat kepada Mahkamah Agung.

Rekod prosiding menunjukkan bahawa perintah yang dibuat pada 30 Oktober 1989 itu adalah perintah dalam kamar. Ini ketara apabila perintah bertarikh 13 Jun 1990 itu sendiri menyatakan bahawa, antara lain:

... adalah diperintahkan bahawa perintah yang dibuat dalam kamar bertarikh 30 Oktober 1989 disahkan ...

Dalam penghakiman bertulisnya, hakim bicara yang arif telah menyatakan bahawa apa yang sebenarnya berlaku ialah bahawa ia telah membenarkan permohonan membuat hujah lanjutan, tetapi perayu kemudian telah memberitahunya, secara bertulis, bahawa mereka tidak mahu meneruskan permohonan mereka. Berdasarkan tindak-tanduk perayu ini, hakim bicara yang arif telah memutuskan bahawa perayu telah menerima keputusannya dan oleh itu keputusan itu muktamad dan mengikat mereka.

Justeru itu, hakim bicara yang arif telah menolak permohonan penentang (perayu dalam kes ini) supaya mereka dibenarkan merayu kepada Mahkamah Agung.

- A** Dalam menyemak rekod prosiding, mahkamah ini mendapati (di halaman 20 rekod tersebut) bahawa prosiding dijalankan di mahkamah terbuka. Catatan berkenaan berbunyi:

Transcript of the stenograph notes taken by K Raman and Wong Iye Iye in open court before the Honourable Mr Justice Abdul Razak on Monday, 9 October 1989.

- B** Catatan ini nampaknya bertentangan dengan apa yang difahamkan dari kandungan perintah 13 Jun 1990 dan perintah 30 Oktober 1989.

- C** Untuk mengatasi (resolve) pertentangan kenyataan ini, mahkamah ini memutuskan untuk memakai apa yang dinyatakan dalam kedua-dua perintah mahkamah bicara kerana perintah-perintah tersebut bertarikh terkemudian daripada apa yang dicatat dalam transcript juruteringkas berkenaan. Lagi pun, kedua-dua pihak dalam kes ini, perayu dan responden, telah sama-sama bertindak berasaskan fakta bahawa keputusan hakim bicara yang arif dibuat dalam kamar. Justeru itu perayu adalah diberi kebenaran untuk merayu kepada mahkamah ini.

- D** Mengenai merit rayuan ini, undang-undang adalah jelas bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya: lihat penghakiman Ali Ag CJ (Malaya) dalam kes *Teh Bee v K Maruthamuthu*.¹ Ini bermakna bahawa berasaskan urusan niaga yang telahpun sempurna didaftarkan bagi harta berkenaan iaitu HS (D) 50069, pemegang gadaian dalam kes ini (responden) mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal sebagai pemegang gadaian, melainkan terbukti wujud perkara-perkara yang disebutkan dalam s 340(2) Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun itu'), yang mana dalam penghakimannya, hakim bicara yang arif telah menyatakan tidak wujud. Oleh itu memandangkan bahawa gadaian responden telah didaftar sebelum kaveat persendirian perayu dimasukkan, responden memperoleh prioriti.

- F** Sebagai pemegang gadaian yang mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal, responden berhak mendapatkan perintah jualan apabila pengadai ingkar membuat pembayaran balik hutang, melainkan terbukti 'sebab sebaliknya' (cause to the contrary) yang dimaksudkan dalam s 256(3) Kanun itu.

- G** Dalam kes *Keng Soon Finance Bhd v MK Retnam Holdings Sdn Bhd & Anor*,² Lord Oliver of Aylmerton menyatakan (di hal 460) bahawa:

Section 256(3) of the National Land Code is mandatory. The court 'shall' order a sale unless it is satisfied of the existence of (any) 'cause to the contrary'. Granted that these words have been construed in Malaysia as justifying the withholding of an order where to make one would be contrary to some rule of law or equity, they clearly cannot extend to enabling the court to refuse relief simply because it feels sorry for the borrower...

- H** Dalam kes *Overseas Union Bank Ltd v Lee Guat Cheow & Co Sdn Bhd*³ hakim bicara yang arif Mohamed Dzaidin H telah menyatakan (di hal 52-53) bahawa:

- I** ... Under s 256(3) the onus is on the chargor ... to show ... the existence of (any) cause to the contrary. Normally this can be shown by way of defence that the registered charge is not valid eg non-compliance with the statutory provisions of the National Land Code or the loan was a moneylending transaction and not enforceable due to irregularities under the Moneylenders Ordinance 1951. How-

ever, this was not the case here. What ... counsel for the defendant has raised as issues for 'existence of cause to the contrary' was merely to show that ... it was inequitable to grant the order of sale Counsel for the defendant ... submitted that the bank was guilty of unconscionable conduct I find that the defendant has failed to show any existence of cause to the contrary under s 256(3) of the National Land Code.

A

Keputusan hakim bicara yang arif itu telah kemudian dikekalkan oleh Mahkamah Agung: Supreme Court Civil Appeal No 282 of 1985, pada 26 November 1985.

B

Dalam kes *Overseas Union Bank Ltd lwn Chuah Ah Sai*,⁴ Mohamed Dzaiddin H juga telah menyatakan (di hal 504) bahawa:

Pada pendapat saya, oleh kerana tugas membuktikan (onus) bahawa terdapatnya 'the existence of cause to the contrary' ... dikenakan kepada pihak defendan, maka tidaklah memadai bagi pihak tersebut hanya membuat bantahan awal. Adalah menjadi kewajipan pihak defendan membuktikan akan adanya 'cause to the contrary' dengan secara affidavit dengan mencatatkan di dalam affidavit butir-butir yang menunjukkan merit...

C

Dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v Letchumanan*,⁵ Lord Diplock telah menyatakan (di hal 215) bahawa:

D

The onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under s 327 for removal of a caveat (is that) he must satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and, having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

E

Dalam kes *Rajinder Kaur v Jeswant Singh*,⁶ Syed Agil Barakbah HMA menyatakan (di hal 216):

F

... (The) duty of the trial judge is to ascertain whether there is a serious question to be tried...

Keputusan Majlis Privy dalam kes *Eng Mee Yong*⁵ telah dirujuk oleh Abdul Malek H dalam kes *Oversea-Chinese Banking Corp Ltd v Konsortium Utama Sdn Bhd*.⁷ Dalam kes itu gadaian telah didaftarkan pada Oktober 1983 manakala kaveat persendirian telah dimasukkan pada September 1987. Pemegang gadaian telah memohon kepada mahkamah supaya kaveat itu dibatalkan. Yang menjadi isu, kata hakim bicara yang arif, ialah:

G

The only question is whether the applicants, as chargees, had been aggrieved by the private caveat lodged by the respondents in the said land...

H

Hakim bicara yang arif kemudian merujuk kepada keputusan Majlis Privy dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v Letchumanan*⁵ yang berbunyi:

In this case, the onus was on the respondent, as caveator, to satisfy the court that on the evidence presented to it his claim ... did raise a serious question to be tried and having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action...

I

- A Setelah menegaskan bahawa pihak pengkaveat memikul dua beban bukti seperti yang digariskan oleh Majlis Privy itu, hakim bicara yang arif kemudian merujuk kepada s 340(1) dan (2) Kanun itu lalu memutuskan:

Not only are the applicants the chargees of the said land, but the charge had been registered prior to the sale and purchase agreement of the respondents Being the chargees with an indefeasible title and in the absence of any fraud, misrepresentation or forgery, the court was satisfied that the applicants had been aggrieved by the subsequent lodgment of the caveat by the respondents ... and accordingly I allowed their application...

B

Dalam rayuan ini, hakim bicara yang arif telah memutuskan sebagai fakta terbukti bahawa penggadai (SKK) telah melakukan kemungkiran dan oleh kerana tidak ada bukti yang dikemukakan oleh penggadai (SKK) bahawa terdapat 'sebab sebaliknya' yang dimaksudkan oleh s 256(3) Kanun itu, ia telah meluluskan permohonan responden mendapatkan perintah jualan.

C

Pada hemat kami, berdasarkan keterangan, keputusan hakim bicara membatalkan kaveat persendirian perayu adalah betul kerana pengkaveat tidak berjaya melaksanakan beban buktinya sebagaimana yang dinyatakan dalam beberapa autoriti yang disebutkan di atas. Oleh yang demikian, rayuan perayu ditolak dengan kos dan deposit kepada responden.

D

Rayuan ditolak.

E

Dilaporkan oleh Prof Ahmad Ibrahim

F

G

H

I